

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc. college van B en W
cc. pers

DATUM 3 juni 2021
ZAAKNUMMER 771845
BEHANDELD G. Savenije
DOOR
TELEFOON 629 2355
(035)
UW KENMERK -
BIJLAGEN -
BETREFT Beantwoording artikel 41 vragen DH over
Intentieovereenkomsten en locatie-ontwikkelplannen

Geachte raads- en commissieleden,

Op 3 mei 2021 heeft de fractie van Democraten Hilversum vragen gesteld op basis van artikel 41 van het Reglement van Orde over de intentieovereenkomsten en locatieontwikkelplannen voor de ontwikkellocaties in 1221 in het algemeen en de locatie Hunkemöller in het bijzonder. Hieronder treft u de vragen aan voorzien van een antwoord.

Op 13 april jl. heeft college besloten de intentieovereenkomsten openbaar te maken die de afgelopen jaren met ontwikkelaars zijn gesloten. Hierbij gaat het onder andere om de vijf intentieovereenkomsten voor 1221. De vragen van de fractie Democraten Hilversum hebben vooral betrekking op de volledigheid van de intentieovereenkomsten en het locatie ontwikkelplan per locatie.

Vraag 1

Waarom ontbreken bij de nu gepubliceerde intentieovereenkomsten de bijlagen?

Vraag 2

Wilt u alstublieft zo spoedig mogelijk de intentieovereenkomsten completeren met de ontbrekende bijlagen?

Antwoord vraag 1 en vraag 2

Bij de gepubliceerde intentieovereenkomsten waren de bijlagen niet bijgevoegd. Het gaat dan om het handboek Openbare Ruimte en het Spinnenwebdiagram 1221. Het eerste document betreft het door de raad vastgestelde beleid voor de openbare ruimte, het tweede document geeft een overzicht van de ambities uit de door de raad vastgestelde Gebiedsagenda. Beide documenten zijn niet- locatie specifiek en daarom niet eerder toegevoegd. Voor de volledigheid zijn de twee genoemde documenten alsnog toegevoegd bij de intentieovereenkomsten.

Vraag 3

In de intentieovereenkomst wordt beschreven wat in het locatie-ontwikkelplan wordt uitgewerkt. Maar het college heeft tot dusver verzuimd de raad, die immers gaat over de ontwikkelstrategie, te betrekken bij de

verdeling van wonen - werken - voorzieningen en openbaar groen per locatie. Daarmee berusten de intentieovereenkomsten op eenzijdige input vanuit het college. Om voor de initiatiefnemers tijd en kosten te besparen is het gewenst de in verband daarmee benodigde inhaalslag met de raad zo spoedig mogelijk te agenderen. Kunt u daarom zonder nog meer tijd te morsen het plan per ontwikkellocatie ter bespreking in de commissie agenderen?

Antwoord

Het begrip ontwikkelstrategie volgt uit de in december 2019 vastgestelde Nota Grond- en Vastgoedbeleid inclusief amendement. In het amendement is opgenomen dat de raad een ontwikkelstrategie vaststelt. Het begrip ontwikkelstrategie heeft betrekking op de rol van de gemeente; regisserend, actief of faciliterend. Voor de ontwikkellocaties in 1221 is in de gebiedsagenda opgenomen dat de gemeente een faciliterende rol heeft. Het initiatief ligt bij ontwikkelende partijen. De gebiedsagenda dateert van voor het vaststellen van nota en amendement. Uit het afwegingsschema in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid volgt echter eenzelfde faciliterende rol. Met het vaststellen van de gebiedsagenda op 27 januari 2021 heeft de gemeenteraad deze strategie nog eens bevestigd.

Vraag 4

Kunt u tevens -voor zover in uw bezit- de door initiatiefnemers inmiddels al geheel of gedeeltelijk verder uitgewerkte locatie-ontwikkelplannen toezenden aan de raad?

Antwoord

Indien er sprake is van een vastgesteld locatieontwikkelplan door het college, wordt deze gedeeld met de raad middels een raadsinformatiebrief.

Vraag 5

Waarom wordt, als inderdaad geen enkel planrisico aanwezig zou zijn, naar een inschatting van eventuele, door de gemeente te vergoeden planschade gevraagd?

Antwoord

Voorafgaand aan het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt het risico op mogelijke planschade van derden door de ontwikkelaar onderzocht. Deze schade, die door de gemeente dient te worden vergoed aan degene die een gegronde claim heeft ingediend, wordt in de anterieure overeenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar. Hiervoor dient te zijner tijd zekerheid te worden gesteld door de ontwikkelaar. De gemeente loopt dus geen financieel risico op planschade.

Vraag 6

Bent u niet van mening dat hiermee fundamenteel wordt afgeweken van de in de Omgevingswet voorgeschreven gang van zaken, namelijk 1) de initiatiefnemer bereidt binnen de planologische kaders een plan voor in nauw overleg met belanghebbenden (participatie), 2) het college toetst plan aan de gestelde kaders en 3) indien er bij uitzondering zwaarwegende redenen zouden zijn om van die kaders af te wijken, beslist de raad over eventuele afwijking en stelt ter zake een bestemmingsplan(herziening) vast.

Antwoord

Wij delen deze mening niet; de beschreven stappen worden namelijk doorlopen. De gemeente toetst de private ontwikkeling op basis van de Gebiedsagenda en het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt dit jaar voorgelegd aan de raad ter besluitvorming, het bestemmingsplan volgt daarna begin volgend jaar. In het beeldkwaliteitsplan wordt per locatie een gebiedspaspoort beschreven met ruimtelijke spelregels.

Vraag 7

Wij moeten nu helaas constateren dat u de raad niet tijdig volledig hebt geïnformeerd, voorafgaand aan resp. ten tijde van de behandeling van het initiatiefvoorstel 1221 in de commissie en de raad. Kunt u uitleggen waarom u dat niet gedaan hebt?

Antwoord

De raad is volledig geïnformeerd.

Vraag 8

Wat kan volgens u het effect zijn op de participatie als het college in een geheime intentieovereenkomst afwijkt van de kaders die in de Gebiedsagenda staan geformuleerd?

Antwoord

Met een intentieovereenkomst wordt niet afgeweken van kaders, zie ook het antwoord op vraag 10. In een intentieovereenkomst wordt afgesproken om de haalbaarheid van een ontwikkeling verder te onderzoeken. Dit op basis van een voorstel waarin de ontwikkelende partij aangeeft hoe de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ambities uit de gebiedsagenda en hoe de ontwikkelende partij de buurt gaat betrekken. Het sluiten van een intentieovereenkomst is een van de stappen in het proces van voorstel tot realisatie. Dit wordt ook transparant gecommuniceerd met omwonenden. Met het openbaar maken van de intentieovereenkomsten is een vervolgstap gezet in dit proces.

Vraag 9

Zou u er voor zorg willen dragen dat eventuele nieuwe intentieovereenkomsten pas worden gesloten nadat de raad in de positie is geweest er kennis van te nemen en zo nodig hiervoor nadere ontwikkelkaders vast te stellen?

Antwoord vraag 9:

Het aangaan van een intentieovereenkomst met een initiatiefnemer door de gemeente is een bevoegdheid van het college, waarbij de Gebiedsagenda als kader geldt. Na het aangaan van de intentieovereenkomst wordt de raad geïnformeerd, niet vooraf.

Vraag 10:

Bent u bereid om de initiatiefnemers waarvan de intentieovereenkomsten nu bekend zijn er wellicht ten overvloede, maar ter voorkoming van misverstanden nog eens schriftelijk op te wijzen dat u bij de beoordeling van hun plannen strikt de hand zult houden aan de door de raad gestelde kaders in bestemmingsplannen, gebiedsagenda's en beeldkwaliteitplannen en dat er niet op voorhand van uit kan worden gegaan dat de raad wel zal instemmen met afwijking van die kaders? Graag ontvangen wij ter bevestiging een afschrift van uw brieven terzake.

Antwoord:

Een aanvullende brief richting ontwikkelaars is niet van toepassing, omdat het volgende is opgenomen in de intentieovereenkomst:

‘Initiatiefnemer realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad om een door Initiatiefnemer op basis van het Locatieontwikkelplan op te stellen bestemmingsplan al dan niet vast te stellen c.q. goed te keuren en dat de beoordeling van het Locatieontwikkelplan als beschreven in lid 1 van dit artikel, nimmer kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. De uiteindelijke vaststelling van een planologisch besluit en verlening van een omgevingsvergunning geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden’.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

Ch.B. Aptroot, wnd.